

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 1092/2020/DS-PT

Ngày: 14/12/2020

V/v Tranh chấp hợp đồng dịch vụ và  
tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa:* Ông Lê Ngọc Tường

*Các Thẩm phán:* Bà Trịnh Thị Ánh

Bà Trần Thị Kim Quy

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Huỳnh Duy Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 14/12/2020, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 482/2020/TLPT-DS ngày 05/10/2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng dịch vụ và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 176/2020/DS-ST ngày 28/7/2020 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5677/2020/QĐXXPT-DS ngày 12/11/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh gửi các vị zng sl u

1. *Nguyên đơn:* Bà Triệu Hồng C, sinh năm 1964

Địa chỉ: 20/3 TQĐ, Phường N, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Lê Hồng Q, sinh năm 1988 (Văn bản ủy quyền ngày 21/10/2020) (có mặt)

Địa chỉ: số 3 Ngõ 50, DTT, phường DVH, quận CG, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên lạc: Phòng 1201, Tòa nhà I – Số 4 NDC, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Xuân T, Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn HQ, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Đỗ Đạt C1, sinh năm 1974

Địa chỉ: số 109/29 đường HB, Khu phố S, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Ngô Hữu N, sinh năm 1960 (Văn bản ủy quyền ngày 16/8/2016) (có mặt)  
Địa chỉ: 480/46/3 NTP, Phường V, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Tạ Xuân T1, sinh năm 1948 (có mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1983 (có mặt)

Cùng địa chỉ: D26 lô D, tổ MM, khu biệt thự vườn TD, Quốc lộ MB, Khu phố N, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.3. Bà Vũ Thị Bích H1, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: 54 Nguyễn Văn T, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 258 đường NT, phường PH, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận.

3.5. Trẻ Nguyễn Ngọc Quỳnh A, sinh năm 2013

3.6. Trẻ Tạ Xuân N1, sinh năm 2017

Cùng địa chỉ: D26 lô D, tổ MM, khu biệt thự vườn TD, Quốc lộ MB, Khu phố N, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Nguyễn Ngọc Quỳnh A và Tạ Xuân N1: Ông Tạ Xuân T1 và bà Nguyễn Thị H (có mặt)

Cùng địa chỉ: D26 lô D, tổ MM, khu biệt thự vườn TD, Quốc lộ MB, Khu phố N, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Bà Triệu Hồng C là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 22/6/2016 của nguyên đơn bà Triệu Hồng C và các bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nguyên đơn uỷ quyền cho ông Nông Minh Đ đại diện trình bày:

Bà Triệu Hồng C và ông Đỗ Đạt C1 là chỗ quen biết với nhau. Bà C muốn lập Dự án đầu tư bất động sản tại số 164 ĐK, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh và ông C1 cho biết mình có khả năng lập được dự án đầu tư. Vì vậy, bà C và ông C1 thỏa thuận bà C ứng trước cho ông C1 một khoản tiền để ông C1 thực hiện công việc, bà C đã giao cho ông C1: lần 1 số tiền 47.000USD vào ngày 14/01/2009; lần 2 giao số tiền 150.000USD vào ngày 21/01/2009 và lần 3 giao số tiền 500.000USD vào ngày 18/02/2009; tổng cộng bà C đã giao cho ông Đỗ Đạt C1 số tiền 697.000USD. Hai bên không có ký Hợp đồng dịch vụ đối với Dự án 164 Đồng Khởi, mà chỉ có thỏa thuận miệng. Sau khi nhận tiền ông C1 đã không thực hiện nghiên cứu dự án tại số 164 Đồng Khởi và cũng không trả lại tiền cho bà C. Do đó, bà C khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Đạt C1 trả lại số tiền 697.000USD mà ông C1 đã nhận của bà C, đề nghị quy đổi thành tiền đồng Việt Nam tại thời điểm thanh toán.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà C có yêu cầu Tòa án nhân dân quận Thủ Đức áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản là nhà đất tọa lạc tại số D26 lô D, tổ MM, khu biệt thự vườn TD, Quốc lộ MB, Khu phố N, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 169, tờ bản

đồ số 130 (tài liệu năm 2005) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CS 02506/DA ngày 14/4/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đứng tên ông Đỗ Đạt C1 để đảm bảo việc thi hành án. Ngày 15/7/2016, Tòa án nhân dân quận Thủ Đức ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2016/QĐ-BPKCTT. Do đó, bà C yêu cầu tiếp tục phong tỏa tài sản này để đảm bảo thi hành án.

Bị đơn ông Đỗ Đạt C1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Khoảng giữa tháng 11/2008, bà C có nói với ông C1 về việc đang có kế hoạch thực hiện đầu tư dự án 164 ĐK, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh và bà C biết ông C1 có kinh nghiệm về các thủ tục đầu tư dự án nên mời ông C1 tham gia và thực hiện xin chủ trương Dự án 164 ĐK, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà C hứa hẹn nếu ông C1 làm việc cho bà C thì bà C hứa thưởng cho ông C1 và trả thù lao là 3.000.000USD, nếu làm tốt sẽ thưởng thêm một căn hộ trị giá tương đương 1.000.000USD. Ông C1 có trách nhiệm soạn thảo, trình văn bản, công văn liên quan đến dự án, tiếp xúc với các cơ quan, sở ngành, lập hồ sơ nghiên cứu tiền khả thi, điều tra xã hội học, đánh giá tác động môi trường, thuê thiết kế quy hoạch tỷ lệ 1/500 (không bao gồm thiết kế kiến trúc phối cảnh, kiến trúc chi tiết). Nhân dịp lễ tết...trên danh nghĩa công ty của bà C, ông C1 mua quà thăm hỏi và biếu quà các hộ dân trong diện đền bù giải tỏa, tiếp xúc với người dân và bỏ hết các công việc khác để thực hiện công việc cho bà C, tất cả các chi phí trong phần trách nhiệm của ông C1 do ông C1 chịu. Bà C hứa tạm ứng kinh phí cho ông C1 30% trên số tiền 3.000.000USD, nhưng bà C tạm ứng nhiều lần vẫn không đúng thỏa thuận. Do đó, bà C đề nghị hai bên thỏa thuận lại, nếu công ty bà C được chấp thuận cho đầu tư dự án 164 Đồng Khởi hoặc đầu thầu thành công, thì số tiền 700.000USD tạm ứng được xem là một phần trong tổng số tiền bà C hứa trả và thưởng thù lao cho ông C1, trường hợp không chấp thuận chủ trương, thì số tiền 500.000USD ông C1 phải trả lại cho bà C. Số tiền còn lại 200.000USD bà C chấp nhận trả vào chi phí, công sức, thời gian ông C1 đã bỏ ra để làm công việc cho bà C. Hai bên cũng thỏa thuận trong trường hợp công việc đang thực hiện, ở bất kỳ giai đoạn nào mà bà C bỏ ngang thì bà C chấp nhận mất toàn bộ số tiền 700.000USD, nếu ông C1 bỏ ngang sẽ phải trả cho bà C 500.000USD đã tạm ứng và số tiền 200.000USD còn lại ông C1 phải đền gấp đôi, tổng cộng là 900.000USD. Nhưng cuối cùng ông C1 thực nhận là 697.000USD theo ba lần nhận tiền như phía bà C trình bày.

Bà C có trách nhiệm cung cấp các hồ sơ pháp lý, hồ sơ năng lực, chứng minh tài chính, thiết kế phối cảnh ban đầu để gửi kèm trình nguyện vọng đầu tư đến các cấp chính quyền xem xét. Sau này đến giai đoạn thủ tục cần bản thiết kế chính thức, kiến trúc chi tiết dự án cũng thuộc trách nhiệm của bà C. Việc ông C1 và bà C thỏa thuận thực hiện công việc đầu tư dự án, cũng như phân định trách nhiệm của hai bên, hai bên chỉ thỏa thuận miệng không có hợp đồng, văn

bản tài liệu gì về việc thỏa thuận này. Quá trình thực hiện công việc bà C không cung cấp bất kỳ hồ sơ gì để ông C1 thực hiện trách nhiệm của mình, sau này ông C1 được biết bà C không có công ty đầu tư đủ năng lực thực hiện đầu tư dự án 164 Đồng Khởi, bà C chỉ là người làm dịch vụ như ông C1. Sau này bên thuê bà C làm dịch vụ đã rút ý định đầu tư và họ chịu mất toàn bộ số tiền 5.000.000USD đã đặt cọc cho bà C và bà C cũng không tìm được nhà đầu tư khác. Mặc dù vậy ông C1 vẫn thể hiện trách nhiệm hối thúc bà C đưa hồ sơ để ông thực hiện công việc nhưng bà C không cung cấp và không thể liên lạc với bà C.

Đến tháng 3/2011, bà C có đơn tố cáo ông C1 với Cơ quan Điều tra Công an Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và Cơ quan Điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng ông C1 lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bà Triệu Hồng C, sự việc được điều tra đến năm 2013. Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh ban hành thông báo số 168/TB-PC46(Đ9) ngày 01/11/2013 về việc không khởi tố vụ án hình sự do hành vi của ông Nguyễn Văn T2 và ông Đỗ Đạt C1 chưa đủ yếu tố cấu thành tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” và “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản”. Nay bà Triệu Hồng C khởi kiện yêu cầu ông C1 trả lại số tiền 697.000USD là không có căn cứ, vì đây là tiền phí dịch vụ mà ông C1 đã thực hiện công việc cho bà C. Do đó, ông C1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với nhà đất tọa lạc tại số D26 lô D, tổ MM, khu biệt thự vườn TD, Quốc lộ MB, Khu phố N, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 130 (tài liệu năm 2005) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CS 02506/DA ngày 14/4/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đỗ Đạt C1 và ông C1 đã chuyển nhượng cho ông Tạ Xuân T1 theo hợp đồng mua bán nhà ngày 29/12/2014.

Nhà đất này có nguồn gốc do ông C1 chuyển nhượng từ công ty TNHH Xây dựng – Trang trí Việt Quốc theo hợp đồng số 112/HĐMB-VQ/2007 ngày 09/11/2007. Ông Tạ Xuân T1 đã thanh toán toàn bộ tiền mua nhà cho ông C1 và ông C1 đã bàn giao toàn bộ nhà đất cho ông T1 vào năm 2014. Tuy nhiên do thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất này công ty Việt Quốc hoàn thành chậm nên đến năm 2016 mới có giấy tờ hợp pháp, đến thời điểm này ông C1 và ông T1 chuẩn bị ký hợp đồng công chứng để đăng bộ sang tên cho ông T1 thì bị Tòa án nhân dân quận Thủ Đức phong tỏa tài sản nên không thể thực hiện được. Hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông C1 và ông T1 đã hoàn thành từ năm 2014. Do đó, đề nghị Tòa án công nhận nhà đất số D26 lô D, tổ MM, khu biệt thự vườn TD, Quốc lộ MB, Khu phố N, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Tạ Xuân T1.

Tại đơn yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Xuân T1 và bà Nguyễn Thị H ngày 30/3/2017 và ông Vũ Đình C2 là người đại diện theo ủy quyền của ông T1 và bà H trình bày:

Vào ngày 29/12/2014, ông Tạ Xuân T1 và bà Nguyễn Thị H (vợ ông T1) có mua của ông Đỗ Đạt C1 căn nhà đất tại số D26 lô D, tổ MM, khu biệt thự vườn TD, Quốc lộ MB, Khu phố N, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh, do ông C1 đứng tên mua dự án nhà ở của Công ty VQ (kèm theo hợp đồng mua bán), lúc mua nhà ông C1 chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu mà chỉ có giấy tờ mua bán nhà ở với Công ty VQ. Ông T1 đã giao cho ông C1 các lần tiền như sau: Lần 1, sau khi ký hợp đồng và nhận nhà ngày 07/01/2015, ông T1 giao cho ông C1 số tiền 6.100.000.000 đồng, sau đó ông T1 dọn về ở tại căn nhà mua bán. Lần 2, ông T1 giao thêm cho ông C1 số tiền 450.000.000 đồng. Tổng cộng hai lần nêu trên, ông T1 đã giao cho ông C1 số tiền 6.500.000.000 đồng như trong hợp đồng. Sau cùng ngày 07/5/2015, hai bên ra Phòng Công chứng Bến Thành làm thủ tục công chứng. Tại Phòng công chứng hai bên có lập Hợp đồng hứa mua hứa bán; Hợp đồng ủy quyền và Di chúc. Ông C1 có nói khi nào có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà thì ra công chứng hợp đồng mua bán nhà.

Ngoài ra, vợ chồng ông T1 trực tiếp trả tiền cho Công ty VQ thay ông C1. Do ông T1 và ông C1 ký hợp đồng sang nhượng lại toàn bộ hợp đồng mua bán giữa ông C1 với Công ty VQ (theo hợp đồng số 112/HĐMB-VQ/2007), nên ngoài khoản tiền 6.550.000.000 đồng đã giao cho ông C1 thì ông T1 còn phải đóng tiền cho Công ty VQ thay cho ông C1 để ra giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, với các khoản tiền như sau: Đóng tiền sử dụng đất là 860.903.222 đồng theo phiếu thu số 0048 ngày 26/10/2015 của Công ty VQ; đóng tiền 10% số còn lại của căn nhà để ra giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà là 824.773.950 đồng theo phiếu thu số 0018 ngày 24/5/2016 của Công ty VQ. Tổng số tiền ông T1 đóng cho Công ty VQ là 1.685.677.172 đồng.

Đồng thời, ông T1 còn phải đóng thêm các khoản thuế trước bạ nhà là 9.132.500 đồng theo giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước; Lệ phí công chứng đợt 1 làm hồ sơ hứa mua hứa bán ngày 07/5/2015 là 1.666.000 đồng theo phiếu thu của Phòng Công chứng Bến Thành và lệ phí làm hồ sơ công chứng ngày 30/6/2016 là 2.186.000 đồng theo phiếu thu của Phòng Công chứng Bến Thành. Tổng số tiền nộp thuế trước bạ và lệ phí công chứng là 12.984.500 đồng.

Sau khi ông T1 đã đóng đủ 10% thuế VAT và tiền sử dụng đất cho Công ty VQ thì ông T1 nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên ông Đỗ Đạt C1. Ông T1 là người trực tiếp ký nhận biên bản bàn giao hồ sơ giấy chứng nhận nêu trên từ Công ty VQ.

Ngày 30/6/2016, ông T1 và ông C1 làm thủ tục mua bán sang tên nhà chính thức cùng với đại diện Công ty VQ tại Văn phòng Công chứng Bến Thành, Quận 1. Hồ sơ hai bên đã ký, đóng dấu và đã nộp lệ phí công chứng. Do hồ sơ thiếu giấy chứng nhận độc thân của ông C1 nên Phòng Công chứng tạm giữ để bổ sung hồ sơ. Khi ông C1 đã nộp hồ sơ đầy đủ thì Phòng công chứng cho biết: Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận và Tòa án nhân dân quận Thủ Đức đã đề nghị tạm thời ngăn chặn việc công chứng chuyển nhượng căn nhà số D26, Khu biệt thự Vườn Thủ Đức.

Do nhà đất đã chuyển giao cho ông T1, bà H sử dụng và giữa ông C1 và vợ chồng ông T1 cũng đã hoàn thành việc mua bán nhà đất này trên thực tế từ năm 2014. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông T1 và bà Huệ: yêu cầu ông C1 tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán giữa ông T1, bà H với ông C1; công nhận nhà đất tại số D26 lô D, tổ MM, khu biệt thự vườn TD, Quốc lộ MB, Khu phố N, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Tạ Xuân T1 và bà Nguyễn Thị H, đồng thời đề nghị hủy bỏ Quyết định số 43/QĐ-CCTHADS ngày 15/7/2016 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức.

Tại biên bản làm việc ngày 22/8/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Bích H1 trình bày:

Ngày 18/02/2009 bà Triệu Hồng C có đưa cho bà số tiền 500.000USD và nhờ bà đưa cho ông Đỗ Đạt C1. Sau đó, bà có liên hệ với ông C1 để đưa số tiền này cho ông C1. Khi đưa tiền, ông C1 có lập biên nhận ngày 18/02/2009. Việc đưa số tiền này vào mục đích gì thì bà không biết và trong vụ án tranh chấp này bà không biết gì, không liên quan và cũng không có ý kiến gì nên xin được vắng mặt từ ngày 22/8/2016 đến khi kết thúc vụ án.

Tại bản tự khai ngày 20/9/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Trong chứng từ kèm theo đơn khởi kiện, có một giấy biên nhận tiền đề ngày 21/01/2009, ông Đỗ Đạt C1 có ghi “có nhận của ông Nguyễn Văn T2 và bà Triệu Hồng C số tiền 150.000USD...”. Trong giấy biên nhận này mặc dù ông C1 có ghi tên ông cùng bà Triệu Hồng C nhưng thực chất số tiền 150.000USD này là của bà Triệu Hồng C, theo yêu cầu của ông C1 để ông C1 nghiên cứu Dự án đầu tư 164 ĐK, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông là người đi cùng với bà C chứng kiến việc bà C đưa tiền cho ông C1 và ông C1 có ghi tên ông vào giấy biên nhận. Ông cam kết toàn bộ số tiền trên là của bà C. Hiện nay ông bị bệnh rất nặng nên yêu cầu được vắng mặt suốt quá trình xét xử sơ thẩm và phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Ngọc Quỳnh A và Tạ Xuân N1 có ông Tạ Xuân T1 và bà Nguyễn Thị H đại diện theo pháp luật thống nhất ý kiến trình bày của ông bà với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

Tại bản án sơ thẩm số 176/2020/DS-ST ngày 28/7/2020, Tòa án nhân dân quận Thủ Đức đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Triệu Hồng C;
  - Tuyên bố hợp đồng dịch vụ giao dịch bằng ngoại tệ 697.000USD được xác lập giữa bà C, và ông C1 liên quan đến biên nhận tiền ngày 14/01/2009; ngày 21/01/2009 và ngày 18/02/2009 giữa bà Triệu Hồng C và ông Đỗ Đạt C1 là giao dịch dân sự vô hiệu.
  - Buộc ông Đỗ Đạt C1 phải trả lại cho bà Triệu Hồng C số tiền 697.000USD (sáu trăm chín mươi bảy ngàn đô la Mỹ) được quy đổi thành tiền đồng Việt Nam tại thời điểm thi hành án.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chưa trả số tiền trên, thì người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi của số tiền gốc chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Tạ Xuân T1 và bà Nguyễn Thị H;

- Buộc ông Đỗ Đạt C1 tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng nhà đất tại số D26 lô D, tổ MM, khu biệt thự vườn TD, Quốc lộ MB, Khu phố N, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Tạ Xuân T1 và bà Nguyễn Thị H theo Hợp đồng mua bán nhà ngày 29/12/2014 và Hợp đồng hứa mua hứa ngày 07/5/2015.

- Công nhận nhà đất tọa lạc tại số D26 lô D, tổ MM, khu biệt thự vườn TD, Quốc lộ MB, Khu phố N, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 130 (tài liệu năm 2005) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CS 02506/DA ngày 14/4/2016 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh mang tên ông Đỗ Đạt C1, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Tạ Xuân T1 và bà Nguyễn Thị H.

Ông Tạ Xuân T1 và bà Nguyễn Thị H được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận sở hữu tài sản theo quy định.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của ông T1 và bà H về việc yêu cầu hủy Quyết định số 43/QĐ-CCTHADS ngày 15/7/2016 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức

4. Hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2016/QĐ-BPKCTT ngày 15/7/2016 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy bỏ quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 16/2016/QĐ-BPBD ngày 14/7/2016 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Số tiền 200.000.000 đồng đang phong tỏa tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt nam – Chi nhánh Thủ Đức được giải tỏa và hoàn trả cho bà Triệu Hồng C.

Chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ ông Tạ Xuân T1 và bà Nguyễn Thị H tự nguyện nộp. Ông Tạ Xuân T1 và bà Nguyễn Thị H đã nộp đủ.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Đỗ Đạt C1 phải chịu án phí 124.481.552 đồng (một trăm hai mươi bốn triệu bốn trăm tám mươi một ngàn năm trăm năm mươi hai đồng).

Hoàn tiền tạm ứng án phí: 58.124.331 đồng (năm mươi tám triệu một trăm hai mươi bốn ngàn ba trăm ba mươi một đồng) cho ông Tạ Xuân T1 và bà Nguyễn Thị H theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 15327 ngày 04/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức.

Hoàn tiền tạm ứng án phí: 61.500.000 đồng (sáu mươi một triệu năm trăm ngàn đồng) cho bà Triệu Hồng C theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 8352 ngày 01/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 112/2020/QĐ-SCBSBA ngày 11/8/2020 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức có nội dung:

Sửa chữa, bổ sung bản án số 176/2020/DS-ST ngày 28/7/2020 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Tại phần lý lịch của các đương sự tại bản án nêu trên có ghi địa chỉ của “ông Nguyễn Văn Thảo – sinh năm: 1965; địa chỉ: Bình Hưng, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận” là chưa chính xác

Nay sửa chữa, bổ sung như sau, địa chỉ của ông Nguyễn Văn Thảo: “số 258 đường NT, phường PH, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận”.

Ngày 29/7/2020, nguyên đơn bà Triệu Cẩm Hồng nộp đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn bà Triệu Cẩm Hồng ủy quyền cho ông Lê Hồng Q đại diện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Việc mua bán căn nhà D26 lô D, tổ MM, khu biệt thự vườn TD, Quốc lộ MB, Khu phố N, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đỗ Đạt C1 với ông Tạ Xuân T1 vô hiệu về chủ thể, thời điểm chuyển nhượng nhà đất D26 Khu biệt thự Vườn thì ông C1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, giao dịch không ngay tình khi nhận chuyển nhượng, giao dịch nêu trên là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ và ông C1 có hứa dùng tài sản căn nhà trên để trả tiền cho bà C.

Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà C, sửa một phần bản án sơ thẩm. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Tạ Xuân T1 và bà Nguyễn Thị H. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại số D26 lô D, tổ MM, khu biệt thự vườn TD, Quốc lộ MB, Khu phố N, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đỗ Đạt C1 và ông Tạ Xuân T1 vô hiệu và không công nhận nhà đất tọa lạc tại số D26 lô D, tổ MM, khu biệt thự vườn TD, Quốc lộ MB, Khu phố N, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Tạ Xuân T1, bà Nguyễn Thị H. Đồng thời giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2016/QĐ-BPKCTT ngày 15/7/2016 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức.

+ Bị đơn ông Đỗ Đạt C1 ủy quyền cho ông Ngô Hữu Nhị đại diện yêu cầu y án sơ thẩm.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Xuân T1, bà Nguyễn Thị H yêu cầu y án sơ thẩm.



+ Trẻ Nguyễn Ngọc Quỳnh Anh và trẻ Tạ Xuân Nguyên có ông Tạ Xuân T1 và bà Nguyễn Thị H đại diện theo pháp luật yêu cầu y án sơ thẩm.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, các đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đương sự được thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông C1 và ông T1 ký vào năm 2014 tuy có vi phạm về hình thức giao dịch (chưa được công chứng, chứng thực) nhưng thực tế hai bên đã hoàn thành thủ tục giao nhận tiền chuyển nhượng đầy đủ và bàn giao nhà đất cho ông T1 sử dụng. Việc mua bán chuyển nhượng nhà đất giữa ông T1 và ông C1, các bên cũng đã thông báo cho công ty Việt Quốc biết và nội dung hợp đồng mua bán số 112/HĐMB-VQ/2007 cũng cho phép ông C1 được chuyển nhượng cho bên thứ ba, ông T1 giao dịch ngay tình hoàn toàn không biết sự việc tranh chấp giữa ông C1 và bà C.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Triệu Hồng C và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Bích Hương và ông Nguyễn Văn Thảo có yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định của pháp luật.

[2] Xét, Đơn đề nghị ngày 14/12/2020 và tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, yêu cầu giám định chữ viết và chữ ký của ông C1 tại các biên bản ghi lời khai do Cơ quan Điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh lập là không cần thiết, vì đây là các tài liệu do Cơ quan Điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp cho Tòa cấp sơ thẩm theo Biên bản giao nhận tài liệu, đồ vật, dữ liệu điện tử ngày 06/02/2020. Do đó, đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3] Theo Hợp đồng mua bán số 112/HĐMB-VQ/2007 ngày 09/11/2007 giữa (Bên A) Công ty TNHH Xây dựng – Trang trí VQ với (Bên B) ông Đỗ Đạt C1 có nội dung: Bên B đồng ý mua và Bên A đồng ý bán căn nhà số 26 Lô D, Khu biệt thự vườn TĐ, Khu phố N, Phường HBP, Quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh với giá bán là 384.506USD (áp dụng tỉ giá bán của Ngân hàng Ngoại

thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm thanh toán). Ngoài ra, bên B chấp thuận thanh toán các khoản khác bao gồm: tiền sử dụng đất; lệ phí trước bạ và các khoản phí khác phát sinh liên quan đến hợp đồng này theo phụ lục 2A. Thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất do bên A chịu trách nhiệm và nếu có phát sinh việc chuyển nhượng cho bên thứ ba theo đề nghị của bên B thì bên A đồng ý hỗ trợ về thủ tục liên quan đến việc chuyển đổi trên cơ sở bên B chịu phí chuyển nhượng hành chính 1% giá trị hợp đồng; bên B có nghĩa vụ thông báo và được sự chấp thuận của bên thứ ba các điều khoản quy định trong hợp đồng mua bán đã ký. Ngoài ra, hai bên còn ký 05 phụ lục hợp đồng (bút lục số 268 – 286).

[4] Theo Hợp đồng mua bán nhà (về việc chuyển nhượng hợp đồng số 112/HĐMB-VQ/2007 ngày 09/11/2007 giữa Công ty TNHH Xây dựng – Trang trí VQ và ông Đỗ Đạt C1) ngày 29/12/2014 có nội dung: Ông Tạ Xuân T1 mua của ông Đỗ Đạt C1 căn nhà số 26 Lô D, Khu biệt thự vườn TĐ, Khu phố N, Phường HBP, Quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức chuyển nhượng 90% giá trị hợp đồng mua bán số 112/HĐMB-VQ/2007 ngày 09/11/2007 giữa Công ty TNHH Xây dựng – Trang trí VQ và ông Đỗ Đạt C1, với giá trị hợp đồng là 6.550.000.000 đồng; phương thức thanh toán: Đợt 1: 6.000.000.000 ngay sau khi ký hợp đồng này. Trong vòng 07 ngày, kể từ ngày thanh toán đợt 1, ông C1 cam kết giao nhà cho ông T1 sử dụng. Đợt 2: 550.000.000 đồng, chậm nhất ngày 01/9/2015, cho đủ toàn bộ giá trị hợp đồng là 6.550.000.000 đồng. Ngay tại thời điểm nhận tiền đợt 2 này, các bên cùng ký hợp đồng tại công chứng. Quyền lợi và trách nhiệm của ông T1: Được nhận nhà sử dụng từ ông C1 trong vòng 07 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 1; được bồi thường gấp đôi số tiền ông T1 đã chi trả cho ông C1, trường hợp ông C1 đơn phương hủy bỏ hợp đồng; Ông T1 chịu trách nhiệm thanh toán 10% còn lại của giá trị hợp đồng số 112/HĐMB-VQ/2007 ngày 09/11/2007...(bút lục số 265 – 267).

[5] Theo Biên bản bàn giao nhà ngày 29/12/2014 có nội dung: Ông Đỗ Đạt C1 bàn giao ngôi nhà biệt thự D26 Khu biệt thự vườn Thủ Đức, đường số 3, Khu phố 5, Phường Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Tạ Xuân T1 bao gồm toàn bộ căn nhà và các tài sản kèm theo (bút lục số 296 -299).

[6] Theo Hợp đồng hứa mua hứa bán giữa ông Đỗ Đạt C1 và ông Tạ Xuân T1 có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Bến Thành ngày 07/5/2015 có nội dung: Ông Đỗ Đạt C1 hứa sau khi hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà số 26 Lô D, Khu biệt thự vườn TĐ, Khu phố N, Phường HBP, Quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 112/HĐMB-VQ/2007 ngày 09/11/2007 với Công ty TNHH Xây dựng – Trang trí VQ; thì ông C1 đồng ý bán/chuyển nhượng và ông T1 đồng ý mua/nhận chuyển nhượng căn nhà nêu trên, với giá 500.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc hứa mua/nhận chuyển, nhượng hứa bán/chuyển nhượng; phương thức thanh toán, lần 1: ông T1 sẽ đặt

cọc cho ông C1 số tiền 495.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng này và lần 2: ông T1 sẽ thanh toán cho ông C1 số tiền còn lại là 50.000.000 đồng vào thời điểm do hai bên tự thỏa thuận. Sau khi hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà trên thì trong vòng 30 ngày hai bên sẽ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục mua bán/chuyển nhượng căn nhà nêu trên theo quy định của pháp luật. Thuế thu nhập cá nhân do ông C1 chịu trách nhiệm nộp; Lệ phí trước bạ liên quan đến việc chuyển nhượng do ông T1 nộp theo quy định (bút lục số 160 – 162).

[7] Theo Hợp đồng ủy quyền có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Bến Thành ngày 07/5/2015 có nội dung: Ông Đỗ Đạt C1 ủy quyền cho ông Tạ Xuân T1 được quyền thay mặt ông C1 thực hiện các công việc sau: Liên hệ với Công ty TNHH Xây dựng – Trang trí VQ và các cơ quan có thẩm quyền khác tiến hành thủ tục cần thiết để tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán số 112/HĐMB-VQ/2007 ngày 09/11/2007 với Công ty TNHH Xây dựng – Trang trí VQ, được sử dụng căn nhà sau khi nhận bàn giao; xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà số 26 Lô D, Khu biệt thự vườn TĐ, Khu phố N, Phường HBP, Quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh; Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông C1 thì ông T1 được quyền mua bán/chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho mượn, thế chấp hoặc thế chấp để đảm bảo cho bên thứ ba vay đối với căn nhà trên; tiến hành các thủ tục đăng ký giao dịch đảm bảo, xóa đăng ký giao dịch đảm bảo đối với căn nhà trên; Lập thủ tục khai và nộp thuế, phí, lệ phí phát sinh từ các hành vi ủy quyền nêu trên theo quy định. Thời hạn ủy quyền là 20 năm hoặc hợp đồng hết hiệu lực theo quy định của Bộ luật dân sự (bút lục số 166 – 168).

[8] Theo Di chúc do ông Đỗ Đạt C1 lập có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Bến Thành ngày 07/5/2015 có nội dung: Ông là người nhận mua căn nhà số 26 Lô D, diện tích căn nhà 182m<sup>2</sup>, diện tích đất khuôn viên 229,71m<sup>2</sup>, Khu biệt thự vườn Thủ Đức, đường Quốc Lộ 13, Khu phố 5, Phường Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ theo Hợp đồng mua bán số 112/HĐMB-VQ/2007 ngày 09/11/2007 với Công ty TNHH Xây dựng – Trang trí VQ. Sau khi ông qua đời thì ông Tạ Xuân T1 sẽ được hưởng di sản do ông để lại là toàn bộ quyền và nghĩa vụ của ông đối với hợp đồng nêu trên (bút lục số 164).

[9] Theo Phiếu thu số 0048 quyền số 1 ngày 26/10/2015 của Công ty TNHH Xây dựng – Trang trí VQ thể hiện: Ông Tạ Xuân T1 là người nộp số tiền 860.903.222 đồng, lý do nộp: thu tiền sử dụng đất nhà D26 (bút lục số 154).

[10] Theo Phiếu thu số 0018 quyền số 1 ngày 24/5/2016 của Công ty TNHH Xây dựng – Trang trí VQ thể hiện: Bà Nguyễn Thị H là người nộp số tiền 824.773.950 đồng, lý do nộp: thu tiền mua nhà D26 phần còn lại (bút lục số 295).

[11] Theo Biên nhận ngày 24/5/2016 thể hiện: Công ty TNHH Xây dựng – Trang trí VQ có nhận của Đỗ Đạt C1 số tiền 9.132.500 đồng, lý do thuê trước bạ nhà D26; người nộp tiền bà Nguyễn Thị H (bút lục số 294).

[12] Theo Biên bản giao/ nhận hóa đơn lập ngày 24/5/2016 thể hiện: Công ty TNHH Xây dựng – Trang trí VQ giao cho bà Nguyễn Thị H 03 hóa đơn bàn giao nhà D26(bút lục số 293)

[13] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS02506/DA của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/4/2016 thể hiện: Ông Đỗ Đạt C1 là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 169, tờ bản đồ số 130 (tài liệu năm 2005), địa chỉ: D26 Lô D, Khu biệt thự vườn TĐ, Khu phố N, Phường HBP, Quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 223,7m<sup>2</sup>; Loại nhà ở Biệt thự vườn, diện tích xây dựng 88,8m<sup>2</sup>, diện tích sàn 177,6m<sup>2</sup> (bút lục 224 và 227).

[14] Theo Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 341-01 ngày 10/20/2013 và Thông báo về việc không khởi tố vụ án hình sự 168/TB-PC46(Đ9) ngày 01/11/2013 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: Không khởi tố vụ án hình sự đối với hành vi nhận tiền để “chạy” xin cấp phép đầu tư các dự án cho bà Triệu Hồng C của ông Nguyễn Văn T2 và ông Đỗ Đạt C1 (bút lục số 239 – 240).

[15] Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều khoản chuyển tiếp quy định: “Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này”. Theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

[16] Đối chiếu quy định nêu trên, Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Đỗ Đạt C1 và ông Tạ Xuân T1 ký vào ngày 29/12/2014, vi phạm về hình thức, giao dịch chưa được công chứng, chứng thực nhưng thực tế hai bên đã hoàn thành thủ tục giao nhận tiền mua bán chuyển nhượng xong theo như hợp đồng, cụ thể ông Tạ Xuân T1 đã giao cho ông Đỗ Đạt C1 các lần tiền như sau: ngày 29/12/2014, ông T1 giao cho ông C1 6.000.000.000 đồng, ngày 07/01/2015, tổng cộng nhận 6.100.000.000 đồng và ngày 07/5/2015 ông T1 giao cho ông C1 450.000.000 đồng, tổng cộng là 6.550.000.000 đồng. Ngoài ra, ông Tạ Xuân T1 đã nộp tiền sử dụng đất nhà D26 cho Công ty TNHH Xây dựng – Trang trí VQ với số tiền 860.903.222 đồng (theo Phiếu thu số 0048 quyền số 1 ngày 26/10/2015 của Công ty TNHH Xây dựng – Trang trí VQ); Bà Nguyễn Thị H đã nộp thu tiền mua nhà D26 phần còn lại cho Công ty TNHH Xây dựng – Trang trí VQ với số tiền 824.773.950 đồng (theo Phiếu thu số 0018 quyền số 1 ngày 24/5/2016 của Công ty TNHH Xây dựng – Trang trí VQ) và bà Nguyễn

Thị H đã nộp tiền thuê trước bạ nhà D26 cho Công ty TNHH Xây dựng – Trang trí VQ với số tiền 9.132.500 đồng (theo Biên nhận ngày 24/5/2016 của Công ty TNHH Xây dựng – Trang trí VQ). Đồng thời, ông Đỗ Đạt C1 đã bàn giao nhà đất đối với căn nhà D26 Lô D, Khu biệt thự vườn TĐ, Khu phố N, Phường HBP, Quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Tạ Xuân T1 sử dụng từ năm 2014 (theo Biên bản bàn giao nhà giữa ông Đỗ Đạt C1 và ông Tạ Xuân T1 ngày 29/12/2014) và theo kết quả xác minh của Công an phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức thì ông Tạ Xuân T1 có tạm trú và đăng ký đầy đủ; đăng ký hộ khẩu thường trú theo Sổ hộ khẩu ngày 18/8/2016.

Đồng thời, việc mua bán chuyển nhượng nhà đất giữa ông Tạ Xuân T1 và ông Đỗ Đạt C1, thì các bên cũng đã thông báo cho Công ty TNHH Xây dựng – Trang trí VQ biết và nội dung của Hợp đồng mua bán số 112/HĐMB-VQ/2007 cũng cho phép ông Đỗ Đạt C1 được chuyển nhượng cho bên thứ ba. Việc ông T1 giao dịch với ông C1 là ngay tình hoàn toàn không biết sự việc tranh chấp giữa ông C1 và bà C. Ngoài ra, toàn bộ quá trình chuyển nhượng nhà đất nêu trên, ông Đỗ Đạt C1 đều thừa nhận và xác nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nhà đất và đã bàn giao nhà cho ông T1 từ ngày 29/12/2014 và đồng ý công nhận quyền sở hữu nhà đất nêu trên cho vợ chồng ông Tạ Xuân T1.

Việc tranh chấp Hợp đồng dịch vụ giữa bà C và ông C1 được Tòa án nhân dân quận Thủ Đức thụ lý ngày 14/7/2016, việc tranh chấp giữa bà C và ông C1 đến thời điểm hiện nay chưa có một quyết định, bản án có hiệu lực pháp luật. Do đó, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng bị đơn cố tình tẩu tán tài sản, hợp đồng giả tạo để trốn tránh nghĩa vụ trả tiền cho bà C là không có căn cứ.

Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng giữa ông C1 và ông T1 là hợp đồng mua bán quyền đối với dự án, theo Hợp đồng mua bán số 112/HĐMB-VQ/2007 ngày 09/11/2007, thì người mua được quyền chuyển nhượng cho người thứ ba và thời điểm ký hợp đồng mua bán ông C1 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, tuy nhiên đến 14/4/2016 thì ông C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

Do đó, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và bà Triệu Hồng C ủy quyền cho ông Lê Hồng Q đại yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại số D26 lô D, tổ MM, khu biệt thự vườn TD, Quốc lộ MB, Khu phố N, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đỗ Đạt C1 và ông Tạ Xuân T1 vô hiệu và yêu cầu không công nhận nhà đất tọa lạc tại số D26 lô D, tổ MM, khu biệt thự vườn TD, Quốc lộ MB, Khu phố N, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Tạ Xuân T1, bà Nguyễn Thị H là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[17] Án sơ thẩm, áp dụng Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết giao dịch dân sự giữa ông C1 và ông T1 là không đúng quy định tại Điều 688 Điều khoản chuyển tiếp. Đồng thời, buộc ông Đỗ Đạt C1 tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng nhà đất tại số D26 lô D, tổ MM, khu biệt thự vườn TD, Quốc lộ MB, Khu phố N, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh

với ông Tạ Xuân T1 và bà Nguyễn Thị H theo hợp đồng mua bán nhà ngày 29/12/2014 và hợp đồng hứa mua hứa ngày 07/5/2015 là không phù hợp với Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 29/12/2014 giữa ông Đỗ Đạt C1 và ông Tạ Xuân T1.

[18] Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2016/QĐ-BPKCTT ngày 15/7/2016 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức đã bị Hội đồng xét xử sơ thẩm hủy bỏ tại bản án sơ thẩm. Việc hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2016/QĐ-BPKCTT ngày 15/7/2016 của Hội đồng xét xử sơ thẩm Tòa án nhân dân quận Thủ Đức có hiệu lực thi hành ngay theo quy định tại khoản 1 Điều 139 Bộ luật tố tụng dân sự, không phụ thuộc vào việc bản án sơ thẩm có bị kháng cáo, kháng nghị hay không. Do đó, bà C yêu cầu hủy bỏ việc hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2016/QĐ-BPKCTT ngày 15/7/2016 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (tại mục 4 quyết định của bản án sơ thẩm) và giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2016/QĐ-BPKCTT ngày 15/7/2016 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức là không có căn cứ.

[19] Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét.

[20] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Triệu Hồng C là có căn cứ nên chấp nhận. Tuy nhiên, như đã nhận định trên, đối với việc buộc ông C1 tiếp tục thực hiện giao dịch mua bán nhà với ông T1 như án sơ thẩm tuyên xử là không phù hợp với quy định của pháp luật, nên không chấp nhận.

[21] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bà Triệu Hồng C không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 121 Điều 122; Điều 124; Điều 127; Điều 128; Điều 137; Điều 388; Điều 390; Điều 401; Điều 402; Điều 404; Điều 405 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 688; Điều 116; Điều 117; Điều 119; Điều 129; Điều 357; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 29 Chương III Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Triệu Hồng C
2. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 176/2020/DS-ST ngày 28/7/2020, Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
2. 1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Triệu Hồng C;

- Tuyên bố hợp đồng dịch vụ giao dịch bằng ngoại tệ 697.000USD được xác lập giữa bà Triệu Hồng Cẩm, và ông Đỗ Đạt C1 liên quan đến biên nhận tiền ngày 14/01/2009; ngày 21/01/2009 và ngày 18/02/2009 giữa bà Triệu Hồng C và ông Đỗ Đạt C1 là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc ông Đỗ Đạt C1 phải trả lại cho bà Triệu Hồng C số tiền 697.000USD (sáu trăm chín mươi bảy ngàn đô la Mỹ) được quy đổi thành tiền đồng Việt Nam tại thời điểm thi hành án.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chưa trả số tiền trên, thì người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi của số tiền gốc chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2.2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Tạ Xuân T1 và bà Nguyễn Thị H;

- Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 29/12/2014 giữa ông Tạ Xuân T1 và ông Đỗ Đạt C1 đối với nhà đất tại số D26 lô D, tổ MM, khu biệt thự vườn TD, Quốc lộ MB, Khu phố N, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công nhận nhà đất tọa lạc tại số D26 lô D, tổ MM, khu biệt thự vườn TD, Quốc lộ MB, Khu phố N, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 130 (tài liệu năm 2005) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CS 02506/DA ngày 14/4/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh mang tên ông Đỗ Đạt C1, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Tạ Xuân T1 và bà Nguyễn Thị H.

Ông Tạ Xuân T1 và bà Nguyễn Thị H được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận sở hữu tài sản theo quy định.

2.3. Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của ông T1 và bà H về việc yêu cầu hủy quyết định số 43/QĐ-CCTHADS ngày 15/7/2016 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức

2.4. Hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2016/QĐ-BPKCTT ngày 15/7/2016 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giải tỏa Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 16/2016/QĐ-BPBD ngày 14/7/2016 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) đang phong tỏa tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt nam – Chi nhánh Thủ Đức (theo Giấy nộp tiền ngày 15/7/2016) được giải tỏa và hoàn trả cho bà Triệu Hồng C.

2.5. Chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ ông Tạ Xuân T1 và bà Nguyễn Thị H tự nguyện nộp. Ông Tạ Xuân T1 và bà Nguyễn Thị H đã nộp đủ.

2.6. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Đạt C1 phải chịu án phí 124.481.552đ (một trăm hai mươi bốn triệu bốn trăm tám mươi một ngàn năm trăm năm mươi hai đồng).

Hoàn tiền tạm ứng án phí: 58.124.331đ (năm mươi tám triệu một trăm hai mươi bốn ngàn ba trăm ba mươi một đồng) cho ông Tạ Xuân T1 và bà Nguyễn Thị H theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0015327 ngày 04/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức.

Hoàn tiền tạm ứng án phí: 61.500.000đ (sáu mươi một triệu năm trăm ngàn đồng) cho bà Triệu Hồng C theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008352 ngày 01/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Triệu Hồng C không phải chịu. Hoàn trả cho bà Triệu Hồng C số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) do bà Triệu Hồng C nộp theo biên lai thu số 0057557 ngày 06/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Quận Thủ Đức;
- CCTHADS Quận Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Ngọc Tường**

